

横浜市マンション耐震改修促進事業制度要綱

制 定 まち住計第 1237 号 平成 18 年 10 月 24 日
最近改正 建建防第 4816 号 令和 3 年 4 月 1 日

(目的及び通則)

第 1 条 この要綱は、横浜市が市内のマンションの管理組合等が実施する耐震改修に対し、これに要する費用の一部を補助することにより、良好な居住環境の確保と市街地環境の整備改善及び震災に強いまちづくりを促進することを目的とする。

2 横浜市マンション耐震改修促進事業は、次に掲げる法令等の規定に基づき実施する。

- (1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号、以下「耐震改修促進法」という。）第 6 条第 1 項の規定に基づく横浜市耐震改修促進計画
- (2) 社会資本整備総合交付金交付要綱（平成 22 年 3 月 26 日制定）
- (3) 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）
- (4) 国土交通省所管補助金等交付規則（平成 12 年総理府・建設省令第 9 号）
- (5) 横浜市補助金等の交付に関する規則（平成 17 年 11 月横浜市規則第 139 号）
- (6) 地域防災拠点建築物整備緊急促進事業補助金交付要綱（令和 3 年 3 月 31 日制定）

(定義)

第 2 条 この要綱における次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 区分所有された建築物で、延べ面積の過半が共同住宅であり、かつ、以下のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 住戸数の半分以上を区分所有者の居住の用に供するもの
 - イ 階数 3 以上かつ延べ面積が 1,000 ㎡以上のもの
- (2) 管理組合等 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 3 条及び第 65 条の規定に基づく区分所有者の団体をいい、その他市長がこれと同等と認めたものを含む。
- (3) 設計事業者 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により建築士事務所登録を受けており、かつ、マンションの管理組合等から耐震改修設計又は耐震改修工事に係る工事監理（建築士法第 2 条第 8 項に基づき行うもの、以下同じ。）を請け負う事業者
- (4) 設計者 前号に規定する設計事業者及び当該事業者が登録を受けた建築士事務所に所属する建築士（耐震改修促進法施行規則（平成 7 年建設省令第 28 条）第 5 条第 1 項各号に掲げるものをいう。）であり、かつ、マンションの耐震改修設計又は耐震改修工事に係る工事監理を実施するものをいう。
- (5) 施工事業者 マンションの管理組合等から耐震改修工事を請け負う事業者
- (6) 全体改修 一度の工事で、全ての階において地震に対して安全な構造となる耐震改修工事のことをいう。また、当該耐震改修工事に係る耐震改修設計及び工事監理を含む。
- (7) 段階改修 合理的な理由により 2 回に分けて行う耐震改修工事のことで、第 1 回目の耐震改修工事により耐震性が一定程度向上し、第 2 回目の耐震改修工事により地震に対して安全な構造となるものをいう。また、当該耐震改修工事に係る耐震改修設計及び工事監理を含む。
- (8) 部分改修 合理的な理由により複数回に分けて行う耐震改修工事のことで、各耐震改修工事において耐震性が一定程度向上し、最終的に地震に対して安全な構造となるものをいう。また、当該耐震改修工事に係る耐震改修設計及び工事監理を含む。
- (9) ピロティ階等 耐力壁等の量が上階と比較して急激に少なくなっている階又は構造耐力

上主要な部分の地震に対する安全性が「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」と評価される階のことをいう。

- (10) 全体改修補助事業 管理組合等が実施する全体改修に要する費用について、市が補助を行う事業のことをいう。
- (11) 段階改修補助事業 管理組合等が実施する段階改修に要する費用について、市が補助を行う事業のことをいう。
- (12) 部分改修補助事業 管理組合等が実施する部分改修に要する費用について、市が補助を行う事業のことをいう。
- (13) 要緊急安全確認大規模建築物 耐震改修促進法附則第3条第1項に掲げる建築物のことをいう。
- (14) 要安全確認計画記載建築物 建築物の敷地が、耐震改修促進法第6条第3項第1号の規定により横浜市耐震改修促進計画に記載された道路に接する、通行障害既存耐震不適格建築物のことをいう。
- (15) 路線沿線マンション 耐震改修促進法第14条第3号に掲げる建築物に該当するマンションをいう。
- (16) 耐震判定機関等 横浜市建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則取扱要綱第2条第1項第2号に規定する機関

(実施の範囲)

第3条 市長は、全体改修補助事業、段階改修補助事業及び部分改修補助事業を当該年度の予算の範囲内で実施するものとし、必要に応じて年度ごとに予定件数及び補助申請の受付期間等を定めることができる。

(事前相談)

第4条 全体改修補助事業、段階改修補助事業及び部分改修補助事業における補助申請を行おうとするマンションの管理組合等は、「耐震改修設計、耐震改修工事又は耐震改修工事に係る工事監理」に係る入札又は見積書の徴収の前、並びに管理組合等の集会での決議を行う前に、原則として、市長に事業の実施について相談をするものとする。

(補助対象建築物)

第5条 耐震改修設計又は耐震改修工事を行うマンションのうち、別表1(い)欄各項の補助事業種別に応じ、(ろ)欄各項の補助対象要件を満たすものを、全体改修補助事業、段階改修補助事業及び部分改修補助事業の対象（以下、「補助対象建築物」という。）とする。

2 別表2(い)欄各項の補助事業種別に応じて、(ろ)欄又は(は)欄各項に掲げる建築物のいずれかに該当するものは、補助対象建築物から除く。ただし、市長が必要と認める建築物はこの限りではない。

(補助対象経費)

第6条 市長は、補助対象建築物の管理組合等に対し、当該マンションの耐震改修に要する費用のうち、次の各号に掲げるものについて補助することができる。

- (1) 耐震改修設計に要する費用
- (2) 耐震改修工事に係る工事監理に要する費用
- (3) 耐震改修工事に要する費用

(補助金額)

第7条 補助金額は、次項から第4項に掲げるとおりとする。ただし、第4項に定める耐震改修工事のうち、段階改修補助事業または部分改修補助事業を利用する場合には別表3に定めるとおりとする。

- 2 耐震改修設計に要する費用にかかる補助金額は、耐震改修設計に要する費用とマンションの延べ面積に1,000円/㎡を乗じ、540万円を加えた額のいずれか低い額に3分の2を乗じて千円未満を切り捨てて得た額とする。ただし、当該マンションが要緊急安全確認大規模建築物または要安全確認計画記載建築物に該当する場合には、耐震改修設計に要する費用とマンションの延べ面積に1,000円/㎡を乗じ、540万円を加えた額のいずれか低い額に3分の2を乗じて得た額に、次の表に掲げる建築物の種類に応じた追加補助率を耐震改修設計に要する費用に乗じて得た額を加えた額（千円未満切り捨て）とする。

建築物の種類	追加補助率
要緊急安全確認大規模建築物	$1/3 - \alpha/4$ ($1/6$ を上回る場合は $1/6$)
要安全確認計画記載建築物	$\alpha/4$ ($1/6$ を上回る場合は $1/6$)
この表において、 α は（耐震改修設計に要する費用とマンションの延べ面積に1,000円/㎡を乗じ、540万円を加えた額のいずれか低い額に3分の2を乗じて千円未満を切り捨てて得た額）/（耐震改修設計に要する費用）を表す	

- 3 耐震改修工事に係る工事監理に要する費用に対する補助金額は、耐震改修工事に係る工事監理に要する費用に3分の2を乗じて千円未満を切り捨てて得た額とする。ただし、当該マンションが要緊急安全確認大規模建築物または要安全確認計画記載建築物に該当する場合には、耐震改修工事に係る工事監理に要する費用に3分の2を乗じて得た額に、次の表に掲げる建築物の種類に応じた追加補助率を耐震改修工事に係る工事監理に要する費用に乗じて得た額を加えた額（千円未満切り捨て）とする。

建築物の種類	追加補助率
要緊急安全確認大規模建築物	$1/3 - \alpha/4$ ($1/6$ を上回る場合は $1/6$)
要安全確認計画記載建築物	$\alpha/4$ ($1/6$ を上回る場合は $1/6$)
この表において、 α は（耐震改修工事に係る工事監理に要する費用に3分の2を乗じて千円未満を切り捨てて得た額）/（耐震改修工事に係る工事監理に要する費用）を表す	

- 4 耐震改修工事に要する費用にかかる補助金額は、耐震改修工事に要する費用に3分の1（ただし、路線沿線マンションに該当する場合は3分の2）を乗じて千円未満を切り捨てて得た額と別表4に定める補助限度額のいずれか低い額とする。ただし、次の各号に掲げる建築物種別の場合には、各号に応じて算出した額とする。

- (1) 要緊急安全確認大規模建築物の場合は、耐震改修工事に要する費用に3分の1を乗じて得た額と別表4に定める補助限度額のいずれか低い額に、耐震改修工事に要する費用に次の表に掲げる追加補助率を乗じて得た額または別表5に掲げる費用に次の表に掲げる追加補助率を乗じて得た額のいずれか低い額を加えた額（千円未満切り捨て）とする。

追加補助率
$0.115 + 31 \alpha / 69$ ($131/600$ を上回る場合は $131/600$)

この表において、 α は（耐震改修工事に要する費用に3分の1を乗じて千円未満を切り捨てて得た額と別表4に定める補助限度額のいずれか低い額）／（耐震改修工事に要する費用）を表す

- (2) 要安全確認計画記載建築物の場合は、耐震改修工事に要する費用に3分の2を乗じて得た額と別表4に定める補助限度額のいずれか低い額に、耐震改修工事に要する費用に次の表に掲げる追加補助率を乗じて得た額または別表5に掲げる費用に次の表に掲げる追加補助率を乗じて得た額のいずれか低い額を加えた額（千円未満切り捨て）とする。

追加補助率
$\alpha / 10$ (1 / 15を上回る場合は1 / 15)
この表において、 α は（耐震改修工事に要する費用に3分の2を乗じて千円未満を切り捨てて得た額と別表4に定める補助限度額のいずれか低い額）／（耐震改修工事に要する費用）を表す

- 5 前3項の補助金額は、建築物ごとに算出するものとする。ただし、第2項及び第4項中の延べ面積には、次の各号の床面積を算入しない。

- (1) マンションが、構造的に複数の建築物として独立している場合で、かつ、昭和56年6月1日以降に着工された部分がある場合は、構造的に独立した建築物のうち、建築物の構造耐力上主要な部分が昭和56年6月1日以降の建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定（構造耐力に係る部分（構造計算にあつては、地震に係る部分に限る。）に限る。）に適合する建築物の床面積
- (2) その他市長が第2項及び第4項中の延べ面積に算入することが適当でないと認める部分の床面積

- 6 国、地方公共団体、地方住宅供給公社、独立行政法人等（以下、「公共団体等」という。）が区分所有する部分があるマンションの場合には、第2項に記載ある「耐震改修設計に要する費用」を「耐震改修設計に要する費用に公共団体等以外が負担する費用の割合を乗じた額」、「マンションの延べ面積に1,000円/㎡を乗じ、540万円を加えた額」を「マンションの延べ面積に1,000円/㎡を乗じ、540万円を加えた額に公共団体等以外が負担する費用の割合を乗じた額」と読み替え、第3項中に記載ある「耐震改修工事に係る工事監理に要する費用」を「耐震改修工事に係る工事監理に要する費用に公共団体等以外が負担する費用の割合を乗じた額」と読み替え、第4項中に記載ある「耐震改修工事に要する費用」を「耐震改修工事に要する費用に公共団体等以外が負担する費用の割合を乗じた額」、「別表4に定める補助限度額」を「別表4に定める補助限度額に公共団体等以外が負担する費用の割合を乗じた額」、「別表5に掲げる費用」を「別表5に掲げる費用に公共団体等以外が負担する費用の割合を乗じた額」と読み替えるものとする。

なお、「公共団体等以外が負担する費用」について、耐震改修設計、耐震改修工事に係る工事監理又は耐震改修工事に係る費用を当該マンションの管理組合等の修繕積立金等から支出する場合は、修繕積立金等の各拠出割合に応じて当該公共団体等以外が負担する費用とする。

（指導、監督）

- 第8条 市長は、管理組合等に対し、耐震改修の適正な施行を確保するため必要な措置を命じ、又は必要な助言、勧告等を行うことができる。

（調査に対する協力）

- 第9条 全体改修補助事業、段階改修補助事業又は部分改修補助事業の適用を受けて、補助申

請を行うマンションの管理組合等は、この要綱による補助金の執行に関し、市長が必要な調査の実施をしようとするときは、これに協力しなければならない。

(財産の処分の制限)

第 10 条 全体改修補助事業、段階改修補助事業又は部分改修補助事業に基づく補助金の交付を受けて耐震改修工事を実施したマンションの管理組合等は、当該補助の対象となった部分について、耐震改修工事完了後も適切に維持管理すること。ただし、要綱の目的に反して修繕し、除却し、使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供しようとする場合、当該補助金の交付を受けたものを処分するときは、当該管理組合等はあらかじめ市長の承認を受けなければならない。

2 前項の規定に関わらず、補助事業者等が交付を受けた補助金等の全部に相当する金額を市に納付した場合又は補助金交付日より 10 年間経過した場合は、市長の承認を要しないこととする。

(実施の細目)

第 11 条 この要綱に定めるもののほか事業の実施について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 18 年 10 月 24 日から施行する。

(経過措置)

2 横浜市マンション耐震改修・建替促進事業制度要綱（平成 16 年 3 月 31 日建民第 241 号）に基づき行われた耐震改修に係る事業については、この要綱で定める耐震改修に係る事業であるものとみなす。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 21 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 21 年 12 月 18 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 23 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 25 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 25 年 11 月 25 日から施行する。

(設計者の特例)

- 2 マンションが、要緊急安全確認大規模建築物又は要安全確認計画記載建築物に該当する場合は、第 2 条第 4 号に規定する設計者は、「第 2 条第 3 号に規定する設計事業者及び当該事業者が登録を受けた建築士事務所に所属する建築士のうち、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成 7 年建設省令第 28 号）第 5 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に該当する建築士で、かつ、マンションの耐震改修設計又は耐震改修工事に係る工事監理を実施するもの」とする。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

(附則の廃止)

- 2 平成 25 年 11 月 25 日附則第 2 項の規定については、廃止するものとする。

附 則

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置 1)

- 2 横浜市マンション段階改修促進事業制度要綱（平成 23 年 4 月 1 日建建企第 2284 号）に基づき行われた段階改修及び、平成 30 年 3 月 31 日までに横浜市マンション耐震段階促進事業制度補助要領（平成 23 年 4 月 1 日建建企第 2284 号）第 4 条第 1 項に基づく補助金交付決定又は同要領第 6 条第 1 項に基づく全体設計承認を受けて実施中の段階改修については、この要綱で定める段階改修補助事業に係る段階改修であるものとみなす。

(経過措置 2)

- 3 第 1 項の規定にかかわらず、平成 30 年 9 月 30 日までに横浜市マンション耐震改修促進事業制度補助要領第 3 条第 1 項に基づく補助金交付申請又は同要領第 5 条第 1 項に基づく全体設計承認申請を行う場合には、第 7 条第 1 項第 1 号及び同条 3 項の規定は、なお従前の要綱によるものとする。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、平成 31 年 3 月 15 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 3 年 1 月 4 日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

別表 1. 補助対象要件 (第 5 条関係)

(い) 補助事業種別	(ろ) 補助対象要件
(1) 共通	<p>以下のいずれかに該当する建築物であること</p> <p>ア 「横浜市マンション耐震診断支援事業実施要綱 (平成 11 年 6 月 1 日建民第 20 号)」に基づく本診断の結果、耐震改修が必要 (次に掲げるいずれかの評価。以下同じ) と判定された建築物。ただし、当該判定後に耐震改修工事を実施したものを除く。</p> <p>(ア) 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い</p> <p>(イ) 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある</p> <p>イ アのただし書きの規定により除かれる建築物に該当し、かつ、アの判定後に耐震改修促進法第 4 条第 1 項に規定する基本方針に基づき再度耐震診断を行い、耐震判定機関等により当該耐震診断の妥当性について評価を受けた結果、耐震改修が必要と判定された建築物。ただし、当該判定後に耐震改修工事を実施したものを除く。</p> <p>ウ 「横浜市マンション耐震診断支援事業」を利用せず、耐震改修促進法第 4 条第 1 項に規定する基本方針に基づき耐震診断を行い、耐震判定機関等により当該耐震診断の妥当性について評価を受けた結果、耐震改修が必要と判定された建築物。ただし、当該判定後に耐震改修工事を実施したものを除く。</p> <p>エ ア、イ又はウと同等の状態にあるものと市長が認めた建築物。</p>
(2) 全体改修補助事業及び段階改修補助事業	<p>ア 耐震改修設計については、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針 (平成 18 年国土交通省告示第 184 号) 別添の指針 (以下「184 号指針」という。) 「第 2 建築物の耐震改修の指針」に基づき地震に対して安全な構造となるように耐震改修設計を行い、当該設計について耐震判定機関等による評価を取得すること。ただし、以下のいずれかを取得する場合には、耐震判定機関等による評価は不要とする。</p> <p>なお、必要に応じて耐震改修促進法第 17 条第 3 項の規定に基づく建築物の耐震改修の計画の認定を取得するものとする。</p> <p>(ア) 建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づく建築確認 (以下「建築確認」という。)</p> <p>(イ) 建築基準法第 86 条の 8 第 1 項の規定に基づく全体計画の認定 (以下「全体計画認定」という。)</p> <p>イ 耐震改修工事を行う管理組合等は、次に掲げる事項すべてに該当すること。</p> <p>(ア) 当該建築物について、建築基準法に基づく耐震改修に係る命令を受けていないこ</p>

	と。 (イ) アに規定する、耐震判定機関等による評価、建築確認又は全体計画認定を取得した耐震改修設計に基づき耐震改修工事を実施すること。
(3) 部分改修補助事業	ア 要緊急安全確認大規模建築物、要安全確認計画記載建築物又はピロティ階等を有する建築物であること。 イ 184号指針「第2 建築物の耐震改修の指針」に基づき地震に対する安全性が一定程度向上するように耐震改修設計を行い、当該耐震改修設計について耐震判定機関等による評価を取得すること。(ただし、建築確認を要する耐震改修設計は補助対象から除く) ウ 耐震改修工事を行う管理組合等は、次に掲げる事項すべてに該当すること。 (7) 本表(ろ)欄(2)項イ(7)に掲げる事項 (イ) イに規定する耐震判定機関等による評価を取得した耐震改修設計に基づき地震に対する安全性が一定程度向上するように耐震改修工事を実施すること。

別表2. 別表1各項に示すただし書きのほか、補助対象から除く建築物（第5条関係）

(い) 補助事業種別	(ろ) 耐震改修設計費の補助対象から除く建築物	(は) 耐震改修工事費及び耐震改修工事に係る工事監理費の補助対象から除く建築物
(1) 共通	以下の要綱に基づき、耐震改修設計費の補助金交付を受けた建築物 ア 横浜市特定建築物耐震改修等補助事業制度要綱（平成30年4月1日建建防第4091号） イ 本要綱	(ろ)欄(1)項に掲げる要綱に基づき、耐震改修工事費又は耐震改修工事に係る工事監理費の補助金交付を受けた建築物
(2) 全体改修補助事業	(ろ)欄(1)項に掲げる要綱に基づき、耐震改修工事費又は耐震改修工事に係る工事監理費の補助金交付を受けた建築物	本要綱に基づき、耐震改修工事費又は耐震改修工事に係る工事監理費の補助金交付を受けた建築物
(3) 段階改修補助事業		本要綱に基づき、以下に掲げる補助事業の耐震改修工事費又は耐震改修工事に係る工事監理費の補助金交付を受けた建築物 ア 全体改修補助事業 イ 段階改修補助事業における第2回耐震改修工事 ウ 部分改修補助事業における第2回目以降の耐震改修工事
(4) 部分改修補助事業	(ろ)欄(1)項に掲げる要綱に基づき、以下に掲げる補助事業の耐震改修工事費又は耐震改修工事に係る工事監理費の補助金交付を受けた建築物 ア 全体改修補助事業 イ 段階改修補助事業	本要綱に基づき、以下に掲げる補助事業の耐震改修工事費又は耐震改修工事に係る工事監理費の補助金交付を受けた建築物 ア (は)欄(3)項ア及びイに掲げる事業 イ 部分改修補助事業における、建築物全体が「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」状態とする耐震改修工事

別表3. 段階改修補助事業及び部分改修補助事業の補助金額（第7条関係）

(い) 補助事業種別	(ろ) 段階改修補助事業及び部分改修補助事業における第1回工事	(は) 第2回耐震改修工事に対する補助金額（部分改修においては第2回工事以降）

(1) 段階改修 補助事業	第7条第4項により算出された補助金額に2分の1を乗じて得た額	第7条第4項により算出された補助金額から第1回耐震改修工事に要する費用にかかる補助金額を差し引いた額
(2) 部分改修 補助事業		<p>以下のアに掲げる限度額。ただし、当該耐震改修工事により、建築物全体が「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」状態となる工事の場合、以下のイに掲げる限度額とする。</p> <p>ア 第7条第4項により算出された補助金額に5分の4を乗じた額から過去に本要綱に基づき交付を受けた耐震改修工事に要する費用に係る補助金額を差し引いた額</p> <p>イ 第7条第4項により算出された補助金額から過去に本要綱に基づき交付を受けた耐震改修工事に要する費用に係る補助金額を差し引いた額</p>

別表4. 延べ面積に応じた補助限度額

延べ面積	限度額
5,000 m ² 未満	20,000,000 円
5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	35,000,000 円
10,000 m ² 以上	50,000,000 円

別表5. 耐震改修工事に関する事業費限度額

事業費限度額（円）	
一般的な工法の場合	免振工法等特殊な工法の場合
50,200(または 55,200※)×A	83,800×A
この表において A は延べ床面積を表す。(単位：m ²)	
※の金額は構造耐震指標 I _s 値が 0.3 未満の建築物の場合を表す	